BAB 10

Membeli Rumah

Menggali informasi secara rinci dan lengkap tentang dana yang harus disiapkan sebelum membeli rumah secara kredit merupakan suatu keharusan. Bisa jadi apa yang disampaikan pengembang berbeda dengan kenyataan sehingga konsumen harus menyiapkan dana lebih.

10.1 Pengalaman Membeli Rumah via KPR

Membeli rumah melalui kredit atau biasa dikenal dengan istilah KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah salah satu cara jika memiliki dana yang terbatas. Rumah apa pun bentuknya menjadi kebutuhan primer dan untuk mendapatkannya bagi sebagian kalangan perlu perjuangan dan kerja keras. Kebutuhan rumah yang terus meningkat dari tahun ke tahun, sedangkan luas tanah tidak bertambah. Peluang semacam ini ditangkap oleh pengembang yang berlomba membangun kompleks perumahan baru, sehingga hampir di setiap sudut jalan atau tempat yang strategis kita dapat menemukan iklan tentang rumah.

Coba sekali-kali luangkan waktu untuk mencermati atau membaca iklan perumahan. Secara singkat informasi yang tersaji adalah ilustrasi gambar rumah, lokasi, fasilitas, luas tanah, luas bangunan, harga dan cara pembayaran. Menarik bukan? Ya, sebuah iklan telah dirancang sedemikian rupa untuk menarik konsumen, dan diharapkan

sebagian melakukan transaksi. Pembaca tertarik? Sepanjang ada dana dan butuh rumah, siapapun pasti tertarik untuk membelinya. Beberapa tahun lalu, setelah membaca iklan, penulis pun tertarik dan selanjutnya melakukan survei lokasi, singkat cerita penulis memutuskan untuk membeli rumah tersebut secara kredit. Sebuah pengalaman penulis bagikan kepada pembaca yang mungkin bisa dijadikan bahan masukan dalam mengambil keputusan.

10.2 Pembayaran antara Iklan dan Kenyataan

Setelah membaca iklan dari perusahaan pengembang dan survei lokasi, penulis memutuskan untuk membeli rumah. Bagian pemasaran antara lain menjelaskan harga rumah, uang muka, skema angsuran pembayaran uang muka dan perkiraan bagian yang dibiayai oleh bank. Saat itu, penulis tidak memiliki pengalaman apapun tentang bagaimana cara membeli rumah secara kredit. Sehingga hitungan apa pun yang disampaikan oleh petugas pemasaran, diterima mentah-mentah dan dianggap sebuah kebenaran. Ternyata, apa yang disampaikan petugas pemasaran dengan realisasi terdapat perbedaan yang tentunya memengaruhi perencanaan keuangan. Intinya, kebutuhan dana jauh lebih besar dari apa yang disampaikan oleh petugas pemasaran pada saat menandatangani pengikatan perjanjian jual beli dengan realisasi pada saat pengajuan kredit dengan bank.

Kondisi semacam ini pasti merugikan konsumen, karena jika konsumen tidak memiliki dana tambahan dan bermaksud mengundurkan diri, bisa jadi dana yang telah dibayarkan dipotong oleh pihak pengembang. Tentu banyak hal yang ingin penulis bagikan untuk pembaca, dan dalam konteks ini semua berbasis angka. Penulis menyusun data mulai dari pembayaran uang muka, wawancara dengan pihak bank, dan perhitungan tambahan dana. Sebagai bahan ilustrasi, penulis telah menyiapkan tabel data yang tersimpan dalam file BAB10.

10.2.1 Pembayaran Uang Muka

Pembahasan diawali dari pengalaman membeli sebuah rumah, katakanlah dengan tipe 42/84 (luas bangunan 42 m^2 dan luas tanah 84 m^2). Harga tunai rumah tersebut Rp 179 juta dengan rencana uang muka sebesar 30%. Saat itu, rumah baru dalam proses rencana di bangun, lokasi masih berupa lahan yang sedang disiapkan dan calon konsumen dapat melihat bentuk fisik dari rumah contoh. Petugas pemasaran menjelaskan rumah akan siap huni sekitar 10 bulan mendatang dan uang muka dapat diangsur sebanyak 8x selama 8 bulan. Sebagai bentuk keseriusan calon konsumen, perusahaan pengembang menghendaki adanya pembayaran tanda jadi yang diperhitungkan dengan pembayaran uang muka. Ilustrasi dalam tab Sheet1 seperti diperlihatkan dalam Gambar 10.1 menunjukkan jadwal rincian pembayaran uang muka.

HARGA RUMAH dan UANG MUKA

Luas Bangunan (m^2)		42
Luas Tanah (m^2)		84
Harga Rumah		179.000.000
Uang muka	30%	53.700.000
Pinjaman Bank		125.300.000
Tanda Jadi		1.000.000
Cicilan Uangmuka		8x

Perhitungan

Harga Rumah	179.000.000
Uang Muka (pembulatan)	54.000.000
Pinjaman Bank	125.000.000

Rincian Pembayaran	54.000.000
Tanda jadi	1.000.000
Pembayaran ke-1	10.000.000
Pembayaran ke-2	10.000.000
Pembayaran ke-3	8.000.000
Pembayaran ke-4	7.000.000
Pembayaran ke-5	6.000.000
Pembayaran ke-6	5.000.000
Pembayaran ke-7	4.000.000
Pembayaran ke-8	3.000.000

Gambar 10.1. Ilustrasi harga rumah dan rincian pembayaran uang muka

Ilustrasi dalam gambar di atas menunjukkan, uang muka yang harus dilunasi oleh pembeli dari harga rumah Rp 179 juta dengan uang

muka 30% setelah dibulatkan menjadi Rp 54 juta. Petugas pemasaran pada saat itu menghitung rincian pembayaran dari bulan ke-1 s.d. ke-8. Seingat penulis, pada saat itu tidak ditanyakan mengapa pada bulan pertama dan kedua begitu besar, selanjutnya menurun. Hanya saja yang terpikir pada saat itu, dana untuk membayar uang muka telah tersedia sehingga apa pun rincian yang disampaikan oleh pihak pengembang penulis setuju saja. Penulis sampai saat ini juga tidak tahu apakah besaran pembayaran dapat dinegosiasi, misal dalam jumlah yang sama selama masa angsuran uang muka.

Bagaimana dengan biaya selain uang muka? Penulis pada saat itu juga menanyakan biaya bank (atau apa pun istilahnya), jawaban petugas pemasaran diplomatis bahwa itu nanti yang menentukan adalah pihak bank. Namanya juga belum pengalaman, sehingga saat itu tidak pernah terlintas adanya dana lain yang harus disiapkan yaitu selisih perbedaan nilai rumah antara pihak pengembang dengan pihak bank. Padahal nilai rumah dari sudut pandang bank lebih kecil dari nilai jual pengembang, sehingga selisihnya harus dibayarkan oleh pembeli sebagai uang muka. Sedangkan biaya bank, meliputi biaya notaris, asuransi, provisi, administrasi dan biaya appraisal. Pembahasan tentang hal ini dikupas tuntas dalam penjelasan selanjutnya.

10.2.2 Wawancara dengan Pihak Bank

Setelah sebagian uang muka dibayar, pihak pengembang memberi informasi beberapa bank yang bekerja sama dan dapat dipilih oleh calon pembeli rumah. Selanjutnya pengembang menghubungi konsumen untuk menyiapkan persyaratan kredit dengan pihak bank. Persyaratan tersebut diantaranya adalah fotokopi: KTP pemohon (suami dan istri), NPWP (nomor pokok wajib pajak) untuk pinjaman di atas Rp 50 juta, kartu keluarga, surat nikah, SPT PBB/bukti kepemilikan rumah dan rekening listrik. Fotokopi tabungan, slip gaji atau surat keterangan penghasilan dan SIUP (surat keterangan usaha untuk pengusaha atau wiraswasta). Sebelum wawancara, penulis

menduga, pihak bank pasti memerlukan profil sederhana keuangan calon nasabahnya. Sebagai bahan persiapan, penulis menyusun rincian penghasilan dan biaya bulanan dengan format yang tersimpan dalam tab sheet GAJI, seperti diperlihatkan dalam Gambar 10.2.

PENGHASILAN dan PENGELUARAN

Keterangan	Nilai
Pihak yang Mengajukan Kredit	Suami
Penghasilan Bulanan:	
Gaji tetap - Suami	7.500.000
Gaji tetap - Istri	6.000.000
Jumlah Penghasilan	13.500.000
Pengeluaran Bulanan:	
Rumah Tangga	
Belanja Rutin	1.100.000
Listrik, Telepon (pulsa) dan Air	250.000
Internet, langgan koran, TV dll	100.000
Pembantu	600.000
Lainnya	100.000
Jumlah Pengeluaran Rumah Tangga	2.150.000
Pendidikan	
Uang Sekolah atau Kuliah	0
Buku, Kursus, Transportasi	0
Biaya Kos (anak sekolah/kuliah)	0
Lainnya	0
Jumlah Biaya Pendidikan Anak	0
Pengeluaran Lainnya	
Lainnya	150.000
Jumlah Pengeluaran Lain	1.600.000
Jumlah Pengeluaran per Bulan	4.300.000
Jumlah Pengeluaran per Tahun	51.600.000

Prakiraan Penghasilan & PengeluaranTahunan

Keterangan	Nilai
Gaji Tetap + THR	
Gaji tetap - Suami	90.000.000
Gaji tetap - Istri	72.000.000
THR	13.500.000
Jumlah Gaji Tetap + THR	175.500.000
Penghasilan Tidak Tetap	
Bonus	0
Penghasilan Lain	15.000.000
Jumlah Penghasilan Tidak Tetap	15.000.000
Jumlah Penghasilan Tahunan	190.500.000
Pengeluaran	
Tahunan (rutin)	51.600.000
Tidak Terduga	15.000.000
Jumlah Pengeluaran	66.600.000
Sisa	123.900.000

Gambar 10.2. Contoh rincian penghasilan dan pengeluaran bulanan

Wawancara dengan petugas bank dilakukan secara massal (beberapa calon nasabah), setelah diawali perkenalan, petugas bank saat itu membagikan kertas kosong. Dugaan penulis ternyata benar, masing-masing calon nasabah diharuskan menuliskan profil perusahaan tempat bekerja, dan rincian keuangan. Terus terang dengan cara petugas bank yang membagikan kertas kosong dan meminta informasi semacam itu, penulis agak kaget. Mengapa tidak dibagikan formulir sesuai informasi yang diperlukan oleh pihak bank jauh hari kepada calon nasabah sehingga waktu wawancara menjadi lebih efisien. Atau barangkali dengan cara dadakan semacam ini, jawaban calon nasabah akan lebih objektif; yang jelas penulis tidak tahu mengapa demikian.

Selain data keuangan, sebagai antisipasi jika calon nasabah adalah karyawan perusahaan, jelaskan secara singkat posisi jabatan, lama bekerja, beserta profil perusahaan. Jika calon nasabah adalah pengusaha, lengkapi profil perusahaan dan perkembangan dari tahun ke tahun dan tidak ada salahnya sertakan laporan keuangan. Wawancara antara petugas bank dengan penulis relatif singkat dan tidak banyak pertanyaan, karena penulis telah siapkan lebih dulu. Setelah wawancara singkat tersebut, petugas bank menjelaskan kredit yang mungkin disetujui oleh pihak bank dengan ilustrasi tabel data dalam tab sheet HARGA seperti diperlihatkan Gambar 10.3.

HARGA JUAL RUMAH

VERSI PENGEMBANG

Luas Bangunan (m^2)		42
Luas Tanah (m^2)		72
Harga Rumah		179.000.000
Uang muka (pembulatan)	30%	54.000.000
Pinjaman Bank		125.000.000

VERSI BANK

Keterangan		Harga	Jumlah
Luas Bangunan (m^2)	42	1.750.000	73.500.000
Luas Tanah (m^2)	72	1.000.000	72.000.000
Harga Rumah			145.500.000
Uang Muka (pembulatan)			44.000.000
Pinjaman bank (pembulatan)			102.000.000

TAMBAHAN DANA

Pinjaman bank (versi pengembang)	125.000.000
Realisasi pinjaman bank	102.000.000
Tambahan dana	23.000.000

DATA | GAJI | HARGA | ANGSURAN | WAKTU | DANA | HITUNG KPR

Gambar 10.3. Ilustrasi harga rumah menurut pengembang dan pihak bank

Informasi harga jual rumah versi pengembang adalah Rp 179 juta, jika uang muka 30%, jumlah yang harus dibayar (dibulatkan) sebesar Rp 54 juta dan sisanya sebesar Rp 125 juta ditalangi oleh pihak bank. Harga jual rumah sesuai perhitungan bank, dihitung berdasarkan luas bangunan dan luas tanah dengan besaran tertentu. Misal, berdasarkan ilustrasi di atas, nilai jual rumah sesuai perhitungan bank hanya sebesar Rp 145,5, dengan uang muka 30%, pinjaman bank (setelah pembulatan) sebesar Rp 102 juta. Selisih harga antara pihak pengembang dengan pihak bank sebesar Rp 23 juta.

Artinya, dari perhitungan awal pihak pengembang bahwa dari harga rumah dengan nilai jual Rp 179, akan dibiayai oleh pihak bank sebesar Rp 125 juta, realisasi hanya Rp 102 juta. Dengan demikian, selisih sebesar Rp 23 juta harus dibayarkan lagi ke pihak pengembang sebagai uang muka. Hal inilah yang tidak dijelaskan dari awal oleh pihak pengembang sehingga tidak saja mengagetkan calon nasabah tetapi bisa jadi menimbulkan kebingungan jika dana yang dimiliki terbatas. Perasaan semacam inilah yang penulis tangkap ketika beberapa calon nasabah selesai wawancara dengan pihak bank. Banyak di antara mereka yang bingung karena uang muka yang dibayar pun tidak seluruhnya dari tabungan sendiri, ditambah lagi dengan dana yang tidak terduga sebelumnya. Saat itu penulis dan mungkin juga calon nasabah lain, menilai pihak pengembang tidak memberikan gambaran yang transparan tentang dana yang harus disiapkan untuk membeli rumah. Kondisi ini tentu menjadi dilema, jika membatalkan perjanjian, dana dipotong, jika melanjutkan, harus cari pinjaman lagi.

ANGSURAN PINJAMAN

Bunga Pinjaman per Tahun	Efektif
Bunga Pinjaman per Tahun	12,50%
Jangka Waktu Pinjam	120 bulan
Pokok Pinjaman	102.000.000
Bulan Angsuran Pertama	Desember 2013

Tabel Angsuran Pinjaman

No.	Bulan	Pokok Pinjaman	Cicilan Pokok Pinjaman	Bunga	Angsuran	Saldo Pinjaman
1	Desember 2013	102.000.000	430.537	1.062.500	1.493.037	101.569.463
2	Januari 2014	101.569.463	435.022	1.058.015	1.493.037	101.134.441
3	Februari 2014	101.134.441	439.553	1.053.484	1.493.037	100.694.888
4	Maret 2014	100.694.888	444.132	1.048.905	1.493.037	100.250.756
5	April 2014	100.250.756	448.758	1.044.279	1.493.037	99.801.998
6	Mei 2014	99.801.998	453.433	1.039.604	1.493.037	99.348.565
7	Juni 2014	99.348.565	458.156	1.034.881	1.493.037	98.890.409
8	Juli 2014	98.890.409	462.928	1.030.108	1.493.037	98.427.481
9	Agustus 2014	98.427.481	467.751	1.025.286	1.493.037	97.959.730
10	September 2014	97.959.730	472.623	1.020.414	1.493.037	97.487.107
11	Oktober 2014	97.487.107	477.546	1.015.491	1.493.037	97.009.561
12	Nopember 2014	97.009.561	482.521	1.010.516	1.493.037	96.527.040
118	September 2023	4.387.392	1.447.335	45.702	1.493.037	2.940.057
119	Oktober 2023	2.940.057	1.462.411	30.626	1.493.037	1.477.646
120	Nopember 2023	1.477.646	1.477.645	15.392	1.493.037	1

Gambar 10.4. Ilustrasi perhitungan angsuran pinjaman

Setelah petugas menjelaskan perhitungan harga jual rumah menurut versi bank dan besaran pinjaman yang kemungkinan disetujui, selanjutnya adalah menjelaskan perkiraan pembayaran angsuran. Petugas bank menunjukkan simulasi perhitungan angsuran pinjaman berdasarkan pokok pinjaman, bunga, jangka waktu pinjam dan sistem bunga. Hanya saja, saat itu penulis tidak memiliki pengetahuan yang memadai tentang perhitungan angsuran pinjaman, sehingga percaya saja apa yang dikemukakan oleh petugas bank. Coba buka kembali pembahasan *Bab 2 - Uji Perhitungan Angsuran Pinjaman*.

Sepanjang pengamatan penulis, terdapat satu bank dengan hasil perhitungan yang berbeda dari data pokok pinjaman, jangka waktu pinjam, suku bunga dan sistem bunga yang berlaku. Saran penulis, sebelum wawancara dengan pihak bank, pembaca dapat mengunjungi simulator pinjaman pada beberapa bank. Masukkan data pinjaman yang sama pada masing-masing simulator bank dan cetak hasilnya atau tampilan pada layar komputer. Saat wawancara dengan pihak bank, setelah petugas bank menjelaskan perhitungan angsuran pinjaman, silakan minta petugas bank untuk mengisi data sesuai dengan yang pembaca siapkan. Bandingkan hasilnya, jika terdapat perbedaan, tidak ada salahnya untuk meminta penjelasan mengapa perhitungan bisa berbeda.

Atau, cara yang lebih praktis, pada saat wawancara silakan bawa notebook atau netbook dan usahakan terhubung dengan jaringan internet. Saat petugas bank menjelaskan perhitungan angsuran pinjaman, pembaca dapat mengunjungi situs bank yang dilengkapi dengan simulator perhitungan angsuran pinjaman. Sebagai bentuk antisipasi jika jaringan internet bermasalah, tidak ada salahnya pembaca menyiapkan dan mengaktifkan tab sheet ANGSURAN seperti dalam Gambar 10.4. Hasil perhitungan dalam tabel data dalam tab sheet tersebut telah diuji secara teoritis dan dibandingkan dengan hasil perhitungan bank dengan hasil yang sama. Seandainya hasil perhitungan petugas bank dengan hasil tabel data tersebut

berbeda, silakan minta penjelasan. Pembaca dapat berargumen bahwa tabel data telah sesuai dengan simulator bank lain, sebagai pendukung argumentasi, silakan aktifkan atau tampilkan file BAB02.

Berkaitan dengan jangka waktu pinjam, pihak bank biasanya menawarkan jangka waktu 5 tahun, 10 tahun atau 15 tahun. Jangka waktu mana yang sebaiknya dipilih? Sebelum menentukan jangka waktu kredit, pertimbangkan dulu berapa kemampuan dalam membayar angsuran. Hanya saja, sering kali pihak bank punya perhitungan tersendiri berdasarkan penghasilan tetap pemohon. Selain itu, tidak ada salahnya menanyakan kepada pihak bank apakah jangka waktu harus 5 tahun, 10 tahun atau 15 tahun, bisakah misal 8 tahun atau 4 tahun? Hanya saja, seingat penulis jawaban dari pihak bank adalah, nasabah bisa mempercepat waktu pelunasan dan jika dipercepat akan mendapatkan potongan. Sebagai bahan pertimbangan dalam memutuskan jangka waktu kredit, pembaca dapat mengaktifkan tab sheet WAKTU seperti diperlihatkan Gambar 10.5. Artinya, jika kemampuan untuk membayar angsuran per bulan sebesar Rp 3 juta, jangka waktu kredit dapat dipilih selama 5 tahun.

PEMILIHAN JANGKA WAKTU KREDIT

Rencana Pinjaman Bank	102.000.000
Data Awal untuk Tabel Angsuran	95.000.000
Kenaikan Dana Tabel Angsuran	1.000.000
Kemampuan Angsuran Bulanan	3.000.000
Bunga Pinjaman / Tahun	12,50%
Perhitungan sistem bunga	Tetap

TABEL ANGSURAN PER BULAN

Alternatif pilihan jumlah pinjaman dan jangka waktu kredit yang dapat dipilih

Rekomendasi pilihan jangka waktu kredit

No	Pinjaman	Jangka waktu kredit									
		3 Tahun	4 Tahun	5 Tahun	7 Tahun	7 Tahun	8 Tahun	10 Tahun	12 Tahun	14 Tahun	15 Tahun
1	95.000.000	3.628.472	2.968.750	2.572.917	2.120.536	2.120.536	1.979.167	1.781.250	1.649.306	1.555.060	1.517.361
2	96.000.000	3.666.667	3.000.000	2.600.000	2.142.857	2.142.857	2.000.000	1.800.000	1.666.667	1.571.429	1.533.333
3	97.000.000	3.704.861	3.031.250	2.627.083	2.165.179	2.165.179	2.020.833	1.818.750	1.684.028	1.587.798	1.549.306
4	98.000.000	3.743.056	3.062.500	2.654.167	2.187.500	2.187.500	2.041.667	1.837.500	1.701.389	1.604.167	1.565.278
5	99.000.000	3.781.250	3.093.750	2.681.250	2.209.821	2.209.821	2.062.500	1.856.250	1.718.750	1.620.536	1.581.250
6	100.000.000	3.819.444	3.125.000	2.708.333	2.232.143	2.232.143	2.083.333	1.875.000	1.736.111	1.636.905	1.597.222
7	101.000.000	3.857.639	3.156.250	2.735.417	2.254.464	2.254.464	2.104.167	1.893.750	1.753.472	1.653.274	1.613.194
8	102.000.000	3.895.833	3.187.500	2.762.500	2.276.786	2.276.786	2.125.000	1.912.500	1.770.833	1.669.643	1.629.167
9	103.000.000	3.934.028	3.218.750	2.789.583	2.299.107	2.299.107	2.145.833	1.931.250	1.788.194	1.686.012	1.645.139
10	104.000.000	3.972.222	3.250.000	2.816.667	2.321.429	2.321.429	2.166.667	1.950.000	1.805.556	1.702.381	1.661.111
11	105.000.000	4.010.417	3.281.250	2.843.750	2.343.750	2.343.750	2.187.500	1.968.750	1.822.917	1.718.750	1.677.083
12	106.000.000	4.048.611	3.312.500	2.870.833	2.366.071	2.366.071	2.208.333	1.987.500	1.840.278	1.735.119	1.693.056
13	107.000.000	4.086.806	3.343.750	2.897.917	2.388.393	2.388.393	2.229.167	2.006.250	1.857.639	1.751.488	1.709.028
30	124.000.000	4.736.111	3.875.000	3.358.333	2.767.857	2.767.857	2.583.333	2.325.000	2.152.778	2.029.762	1.980.556

DATA GAJI HARGA ANGSURAN WAKTU DANA HITUNG KPR

Gambar 10.5. Memilih jangka waktu kredit

10.2.3 Persetujuan Kredit

Setelah proses wawancara calon nasabah yang telah membayar uang muka pembelian rumah dengan pihak bank selesai, selanjutnya diminta untuk membuka rekening bank bersangkutan. Petugas dari pihak pengembang akan memberitahu calon nasabah tentang disetujui tidaknya kredit oleh pihak bank. Jika pihak bank menyetujui kredit, langkah selanjutnya adalah penandatanganan akad kredit, tentu saja setelah melunasi seluruh uang muka pembelian rumah. Penulis mengingat, dari pihak pengembang memberitahukan bahwa bank telah menyetujui kredit sebesar sekian juta, dan harus disiapkan biaya sekitar 8% dari nilai kredit. Nilai tersebut nantinya dijelaskan untuk membayar biaya-biaya dan angsuran pertama.

Bisa jadi informasi dari pihak pengembang tentang besaran biaya ini sangat mungkin di luar dugaan dan tidak diantisipasi sepenuhnya oleh nasabah. Mengapa? Banyak di antara kita calon nasabah yang belum memiliki pengalaman, ditambah pihak pengembang juga tidak membuat ilustrasi perhitungan yang rinci mendekati kenyataan. Seandainya kita aktif untuk mencari informasi dengan mengunjungi situs web suatu bank, dari beberapa yang dikunjungi, tidak semua bank memberikan informasi tersebut. Silakan baca kembali pembahasan Bab 2, terlihat rincian pembayaran pertama yang harus dilakukan oleh nasabah terdapat dalam simulator BCA. Setelah membaca tulisan ini, jika di antara pembaca untuk pertama kalinya berencana kredit kepada bank, silakan meminta informasi tentang perkiraan biaya sebelum akad kredit. Mengantisipasi tambahan biaya selain biaya uang muka yang dibayarkan di awal dengan pengembang, penulis telah menyiapkan tabel data yang tersimpan dalam tab sheet DANA seperti diperlihatkan dalam gambar berikut ini.

	A	B	C	D	E	F
1						
2		KEBUTUHAN DANA TAMBAHAN				
3		Administrasi dan Angsuran Pertama				
4		Nilai Pinjaman			102.000.000	
5		Administrasi & Angsuran ke-1		8%	8.160.000	
6		Tambahan uang muka			23.000.000	
7		Jumlah Kebutuhan Dana Tambahan			31.160.000	
8						

DANA | HITUNG KPR

Gambar 10.6. Perhitungan kebutuhan dana tambahan

10.3 Prakiraan Perhitungan KPR

Pengalaman yang penulis paparkan di atas bisa jadi masih ditemui oleh calon pembeli rumah dengan cara kredit sampai dengan saat ini. Terlepas dari pihak pemasaran yang ingin mendapatkan konsumen sebanyak-banyaknya, semestinya pihak pengembang harus memberikan gambaran serinci mungkin kebutuhan dana yang mendekati kenyataan. Memberikan penjelasan yang rinci dan lengkap merupakan sebuah tuntutan; tidak harus menunggu pertanyaan dari calon pembeli. Penjelasan yang lengkap, transparan dan jujur akan menaikkan citra pengembang dan membentuk loyalitas konsumen. Konsumen yang loyal bisa menjadi ujung tombak promosi yang gratis bagi suatu perusahaan. Bagian akhir bab ini mengupas prakiraan perhitungan KPR bagi calon pembeli karyawan (memiliki gaji tetap) yang tersimpan dalam tab sheet HITUNG KPR, seperti dalam Gambar 10.7.

Tabel data tersebut dirancang untuk memperkirakan kebutuhan dana pada saat membeli rumah secara kredit (KPR). Seluruh isian dan hasil dari olah data dalam tabel ini terpisah dengan materi yang dibahas sebelumnya. Silakan tentukan harga rumah yang rencana dibeli dengan klik tombol scroll bar pada alamat sel B3, tentukan taksiran harga rumah dari sudut pandang bank dengan klik tombol scroll-bar pada alamat B4. Penulis sempat menanyakan tentang harga rumah

dari pihak bank lebih rendah daripada harga jual pengembang. Pihak bank menjelaskan, harga jual yang diperhitungkan tidak termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai) dengan tarif 10%. Selain itu, bank menetapkan harga jual yang berbeda dari pengembang yaitu dengan menghitung berdasarkan luas tanah dan luas bangunan dengan harga yang dianggap wajar. Berdasarkan data rumah yang penulis beli, harga jual yang ditetapkan bank pada kisaran 85% dari harga yang ditetapkan pengembang.

PRAKIRAAN PERHITUNGAN KPR

Harga Jual Rumah (tunai)		199.500.000
Taksiran Harga Pihak Bank *)	85%	170.000.000
Uang Muka	30%	51.000.000
Perkiraan Pinjaman Bank *)		119.000.000
Biaya Adm + Angsuran ke-1	9%	10.710.000

Catatan : *) pembulatan dalam satuan jutaan ke atas

Perhitungan Kebutuhan Dana

Harga Jual Rumah (tunai)	199.500.000
Pinjaman Bank	119.000.000
Uang muka	80.500.000
Biaya Adm + Angsuran ke-1	10.710.000
Jumlah	91.210.000

Perkiraan Angsuran Bulanan

Pokok Pinjaman	119.000.000
Perkiraan Bunga per Tahun	12,75%
Sistem Bunga	Efektif

Perkiraan Kemampuan Membayar Angsuran

Gaji Tetap	7.500.000
Potongan Rutin per Bulan	0
Angsuran Utang Lainnya	0
Sisa	7.500.000
Perkiraan Persyaratan Bank	40%
Kemampuan Membayar per Bulan	3.000.000

Tabel Angsuran Pinjaman

No	Jangka Waktu Kredit	Angsuran per bulan
1	5 Tahun	2.692.411
2	6 Tahun	2.373.146
3	7 Tahun	2.148.703
4	8 Tahun	1.983.459
5	9 Tahun	1.857.618
6	10 Tahun	1.759.294
7	11 Tahun	1.680.920
8	12 Tahun	1.617.448
9	13 Tahun	1.565.380
10	14 Tahun	1.522.215
11	15 Tahun	1.486.116

Rekomendasi waktu kredit

Gambar 10.7. Prakiraan perhitungan KPR

Tentukan besaran uang muka dan perkiraan biaya administrasi + angsuran ke-1 dengan klik tombol scroll-bar yang tersedia. Setelah data harga jual, uang muka, dan biaya administrasi terisi, dapat diketahui prakiraan kebutuhan dana untuk pembelian rumah tersebut – lihat pada alamat sel I8. Angka yang menunjukkan besaran persentase harga rumah, uang muka dan biaya administrasi didasarkan pada pengalaman penulis. Hanya saja, jika kita meng-anggarkan barangkali lebih baik untuk memperkecil persentase harga rumah dari sudut pandang bank, misal pada kisaran 82%. Mengapa? Bukankah sebaiknya kita menggarkan pengeluaran lebih besar dari pada realisasi dengan harapan realisasi lebih kecil sehingga tidak

perlu menyiapkan dana tambahan. Setelah diketahui kebutuhan dana, tentu harus disesuaikan dengan ketersediaan dana, jika mencukupi, coba pilih atau perbesar persentase uang muka. Jika kondisi sebaliknya, persentase uang muka dapat diperkecil.

Setelah prakiraan pinjaman bank untuk pembelian rumah diketahui, selanjutnya kita dapat memperkirakan bunga pinjaman per tahun. Angka yang digunakan dapat diperoleh dari pihak bank, baik dengan cara mencari melalui fasilitas internet maupun menanyakan langsung kepada petugas. Sepanjang pengetahuan penulis, suku bunga yang digunakan bank biasanya efektif dan tetap/flat. Silakan tetapkan suku bunga pinjaman dan pilih suku bunga dengan klik tombol scroll-bar yang terdapat pada alamat sel H12 dan H13. Bagian akhir, isi gaji tetap, potongan rutin, angsuran pinjaman (jika ada) dan prakiraan persyaratan bank dengan klik tombol scroll-bar yang tersedia dalam range H16:H20. Berdasarkan isian data tersebut, dapat diketahui kemampuan membayar angsuran, yang dapat dilihat pada alamat sel I21.

Setelah data tentang pinjaman bank, tingkat suku bunga dan prakiraan membayar angsuran diketahui, selanjutnya adalah memperkirakan jangka waktu kredit. Silakan pembaca lihat tabel angsuran pinjaman yang dibuat dengan penjelasan sebagai berikut:

- Silakan isi angka pada range L13:L23 yang menunjukkan jangka waktu kredit, misal 5 s.d. 15.
- Angsuran per bulan mulai dari alamat sel M13 dihitung dengan menyusun fungsi =IF(F$13=1;-PMT(I$12/12;L13*12;I$11);(I$11/(L13*12))+(I$11*I$12)/12). Yaitu perhitungan untuk bunga dan pokok pinjaman per bulan sesuai pilih suku bunga.
- Bagian alamat sel yang ditandai untuk rekomendasi, dibuat menggunakan fasilitas format kondisional.

Melalui pembahasan tersebut, sebagai calon pembeli rumah secara kredit (KPR) dan calon nasabah bank telah mendapatkan gambaran

yang cukup lengkap. Jika pembaca telah memahami penggunaan tabel data dalam tab sheet HITUNG KPR, setidaknya telah mampu memperkirakan kebutuhan dana untuk membeli rumah beserta pilihan jangka waktu kredit. Teruslah mencoba tabel data tersebut sehingga pembaca tidak perlu bantuan pihak lain atau paling tidak mengurangi ketergantungan kepada pihak lain. Harapan penulis, dengan mengetahui perkiraan kebutuhan dana beserta perhitungannya, pengetahuan ini dapat digunakan ketika bermaksud membeli rumah secara kredit.

Jika pembaca membeli rumah (dalam kasus ini baru dibangun) melalui KPR, keputusan perhitungan akhir tentu ada pada pihak bank. Artinya, berdasarkan perhitungan pihak bank, dapat diketahui berapa dana yang disiapkan untuk membayar angsuran bulanan, biaya administrasi bank dan uang muka yang harus dibayarkan kepada pengembang. Sehingga, jika pembaca serius untuk membeli sebuah rumah, berdasarkan data dari pengembang tentang harga rumah (bisa didapat dari brosur), sudah dapat dapat menanyakan hal tersebut kepada pihak bank. Informasi dari pihak bank yang harus didapatkan paling tidak berupa prakiraan harga wajar rumah yang akan dibeli dan tingkat suku bunga. Berdasarkan informasi yang cukup akurat tersebut, pembaca sudah dapat memperkirakan kebutuhan jumlah dana.

Selanjutnya coba bandingkan dengan hasil perhitungan dari pihak pengembang. Mana yang lebih dipercaya, perhitungan berdasarkan informasi dari pihak bank atau dari pengembang? Semestinya dari keduanya (pengembang dan bank), menghasilkan angka yang tidak terpaut jauh sehingga kedua informasi dapat dipertanggungjawabkan. Mengapa? Sebab masih bersifat perkiraan, dari pihak pengembang tergantung pada perhitungan pihak bank, sedangkan dari pihak bank belum dapat memberikan kepastian sepanjang belum terjadi perjanjian pengikatan jual-beli dengan calon nasabah. Tetapi jika perhitungan dari pihak pengembang dengan pihak bank berbeda jauh

seperti dalam kasus yang penulis hadapi, data yang harus jadi pegangan adalah dari pihak bank.

Materi pembahasan di atas telah mengupas tuntas perhitungan kebutuhan dana untuk membeli rumah baru dari pengembang melalui fasilitas KPR. Permasalahan selanjutnya adalah bagaimana jika membeli rumah dengan cara mengambil alih kredit. Misal, A telah membeli rumah melalui fasilitas KPR jangka waktu kredit 10 tahun. Setelah angsuran yang dibayar memasuki tahun ke-4, rumah dijual kepada B dengan kesepakatan harga tertentu, angsuran selanjutnya dibayarkan oleh B sampai dengan jangka waktu terakhir. Bisa jadi jika antara A dan B ada hubungan keluarga atau kenal baik, perubahan kepemilikan tidak dilaporkan kepada pihak bank. Penggantian nama kepemilikan dalam sertifikat pun bisa jadi dilakukan setelah kewajiban dengan pihak bank selesai.

Sepanjang angsuran kredit yang dilakukan oleh B tidak bermasalah, sangat mungkin pihak bank tidak tahu telah terjadi perubahan kepemilikan. Permasalahan muncul jika B terkendala membayar angsuran yang pasti berimbas kepada A, bahkan bukan tidak mungkin rumah disita oleh pihak bank. Semestinya perubahan kepemilikan dari A kepada B diberitahukan kepada pihak bank, selanjutnya bank akan memproses kredit B dan jika telah disetujui oleh pihak bank, kepemilikan rumah dapat beralih. Bagaimana jika yang dibeli adalah rumah bekas? Beberapa waktu penulis kebetulan mendampingi teman yang akan membeli rumah bekas. Pihak bank dapat memberikan kredit sepanjang rumah tersebut memiliki sertifikat, calon nasabah memiliki harta yang dapat dijaminkan. Nilai jaminan minimal setara dengan harga rumah yang akan dibeli dan memenuhi syarat yang ditetapkan pihak bank.